Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

NR. 27 *(35).* WARSZAWA, 25 WRZEŚNIA 1932. ROK II.

NOTARJAT HIPOTEKA

CZASOPISMO POŚWIĘCONE SPRAWOM USTROJOWYM I ZAWODOWYM NOTARJATU I HIPOTEKI

WYDAWANE PRZEZ ZWIĄZEK PRACOWNIKÓW NOTARJATU I HIPOTEKI

WYCHODZI 5-go, 15-go I 25-go DNIA KAŻDEGO MIESIĄCA

Redakcja i Administracja: Warszawa, ul. Miodowa 10, Związek Pracowników Notarjatu i Hipoteki, tel. 207-61.

Administracja czynna: codziennie w godz. 3—5 ppoł.

Kierownik pisma przyjmuje po uprzedniem porozumieniu telefonicznem.

Konto P. K. O.: 15.055 (Związek Pracowników Notarjatu i Hipoteki, Zarząd Główny).

Prenumerata: rocznie—30 zł., kwartalnie—8 zł., miesięcznie — 3 zł., zagranicą: rocz. — 45 zł., kwart. — 12 zł. miesięcz. — 5 zł.

Ogłoszenia: 1 str. — 150 zł., 1/4 str. — 40 zł., 1/16 str.—12 zł. W tekście o 50% drożej. Ogłoszenia drobne — 25 groszy od wyrazu. Zaofiarowanie pracy —10 groszy od wyrazu. Zapotrzebowanie pracy — 5 groszy od wyrazu.

Cena numeru: 1 złoty.

TREŚĆ NUMERU:

OD WYDAWNICTWA

do pp. prenumeratorów i korespondentów.

Do niniejszego numeru, jako ostatniego w bieżącym kwartale, załączone są blankiety nadawcze na P. K. O. z zaproszeniem do uiszczenia przedpłaty na IV kwartał.

Na odwrocie blankietu każda kancelarja i każdy prenumerator znajdzie zestawienie przypadających należności za IV kwartał łącznie z wykazaną zaległością prenumeraty za kwartały ubiegłe.

Prosimy wszystkich pp. prenumeratorów i korespondentów o możliwie rychłe dokonanie wpłat z tytułu przedpłaty bieżącej i o wyrównanie wszelkich zaległości.

W następnym numerze

zamieścimy rozmowę z nowym Prezesem Izby Notarjalnej we Lwowie

Kazimierzem Sokolem

posłem na Sejm i notarjuszem w Kałuszu

p. t. Aktualne zagadnienia notarjatu małopolskiego.

MICHAŁ RZEPECKI.

Postępowanie notarjalne i hipoteczne w Małopolsce.

Szkic informacyjny w związku z wykreśleniem art. 67 i 69 z projektu ustawy notarjalnej.

Na łamach „Nota-Teki“ i „Przeglądu Notarjalnego“ rozwinęła się między pp. W. N. i dr. St. Br. polemika na temat wykreślenia przez podkomisję przygotowawczą Komisji Kodyfikacyjnej w projekcie ustawy notarjalnej, opracowanym przez p. Glassa, artykułu 67, który miał następujące brzmienie:

„Na żądanie osoby interesowanej notarjusz może również sporządzać dokumenty prywatne oraz podania do władz, urzędów i sądów w sprawach niespornych“.

Obaj pp. Autorzy odnośnych polemicznych artykułów brali za podstawę wzajemnej wymiany myśli ten stan rzeczy, jaki obecnie istnieje na terenie działalności każdego z tych pp. Autorów, przyczem, jak to okazuje się z owych artykułów polemicznych, obu Szanownym pp. Autorom nie są nawzajem dość dokładnie znane urządzenia prawne, istniejące w tych rozmaitych dzielnicach Rzeczypospolitej.

Przyznał to bez ogródek z odpowiadającą godności notarjusza, niekłamaną szczerością p. Rejent Władysław Modrzewski w artykule, zamieszczonym w numerze 23 „Nota-Teki“ pod nagłówkiem „W sprawie art. 67 projektu ustawy notarjalnej“, w którym zamieścił następujące zdanie: „Przedewszystkiem my rejenci, urzędujący na terytorjum Królestwa Kongresowego nie mamy pojęcia, jak ta praca (to jest sporządzanie prywatnych dokumentów i podań do władz, urzędów i sądów w sprawach niespornych) przedstawia się w praktyce“, i zwrócił się zarazem do nas, notarjuszy z b. zaboru austrjackiego, do udzielenia w tej mierze odpowiednich wyjaśnień.

Podejmuję się tego zadania. Ponieważ jednak udzielenie dokładnych wyjaśnień w tej sprawie wymagałoby szczegółowego przedstawienia urządzeń prawnych, panujących na terenie dzielnicy poaustrjackiej, z dziedziny rozmaitych ustaw, jako to: ustawy notarjalnej i związanej z nią ustawy o przymusie notarjalnym, ustawy o księgach gruntowych, ustawy o postępowaniu niespornem, niektórych przepisów kodeksu cywilnego i wielu innych, wyjaśnię tę całą rzecz na przykładzie, podając w formie uwag, na czem polegają poszczególne u nas istniejące urządzenia prawne i dlaczego mogło nas, notarjuszy małopolskich, zaniepokoić wykreślenie artykułów 67 i 69 w tekście projektu ustawy notarjalnej.

Jako przykład wybrałem umyślnie taką sprawę, która wymagała dla jej załatwienia wniesienia kilku podań do rozmaitych władz, a która polegała na następującym stanie rzeczy:

Właściciel większej posiadłości ziemskiej (dóbr tabularnych) p. A., prowadzący na większą skalę gospodarkę rybną, postanowił nabyć dla ułatwienia dostępu do swoich stawów i dla lepszego urządzenia grobli na stawach od pewnej wdowy i jej trojga małoletnich dzieci w drodze zamiany jeden mórg gruntu wzamian za półtory morga gruntu z jego dóbr tabularnych za dopłatą wdowie i jej trojgu dzieciom kwoty czterysta złotych, z której to kwoty zapłacił kwotę 100 zł. jako należącą się wdowie jedną czwartą część do rąk tejże wdowy, a resztę w kwocie 300 zł. jako należące się dzieciom trzy czwarte części zobowiązał się złożyć na rzecz tychże dzieci do depozytu sądowego dopiero 1 stycznia 1934 r.

Aby tę sprawę załatwić, musiałem przedsięwziąść następującej czynności:

a) Pierwszą czynnością w tej sprawie, j a k w k a ż d e j i n n e j, któraby odnosiła się do nieruchomości, było zbadanie księgi gruntowej tak co do wspomnianego wyżej jednego gruntu rustykalnego, jakoteż co do półtory morga gruntu z dóbr tabularnych, a to w celu sprawdzenia, jak się przedstawia stan rzeczy w księgach gruntowych co do stosunków własności, co do ciążących na tych kawałkach gruntu służebności, praw zastawu lub co do jakichkolwiek innych obciążeń hipotecznych.

W tym celu musiałem oczywiście udać się ze stronami do sądu, tam przeglądnąć księgę gruntową i mapę hipoteczną, a następnie wyjaśnić stronom, czy ze względu na stan hipoteczny odnośnych posiadłości będzie można przeprowadzić tę sprawę według woli stron, czy też i jakie zachodzą w tem przeszkody.

Na tem właśnie polega u nas zasadnicza, podstawowa czynność, a następnie w miarę doniosłości sprawy bardzo poważna moralna i materjalna odpowiedzialność notarjusza za ułożony przez niego dokument prawny.

U w a g a: Jak w podanym przykładzie, tak też w każdej innej sprawie, która dotyczy nieruchomości, pierwszą czynnością notarjusza, po otrzymaniu od strony informacji jest zbadanie stanu rzeczy w księdze gruntowej, a ponieważ księgi gruntowe prowadzą Sądy, a mianowicie dla dóbr większych posiadłości (posiadłości tabularnych) i dla realności położonych w miastach, będących siedzibą sądu okręgowego (posiadłości miejskie) Sądy Okręgowe, a dla mniejszych posiadłości (posiadłości wiejskie czyli rustykalne) Sądy Grodzkie — musi notarjusz w każdej takiej sprawie badać stan rzeczy odnośnych nieruchomości w księdze gruntowej, czy to sam osobiście, czy też przez kogoś ze swojego personelu kancelaryjnego, przyczem zauważyć

należy, że dla tej czynności może notarjusz posługiwać się tylko ludźmi, którzy tak co do znajomości urządzenia księgi gruntowej i odpowiedniego zasobu wiedzy prawniczej, jak niemniej co do rzetelności i dokładności w pracy zasługują na pełne zaufanie.

O wyjątkowych sprawach, które nie wymagają badania księgi gruntowej — tutaj mówić nie będę.

Poświęcę natomiast więcej słów urządzeniu księgi gruntowej na terenie poaustrjackim.

Księgi gruntowe założono w Austrji na mocy ustawy państwowej z dnia 25 lipca 1871 dz. p.p. nr. 95 i ustawy krajowej (t.j. uchwalonej przez Sejm galicyjski) z dnia 20 marca 1874 d. u. k. nr. 29 na podstawie katastru gruntowego. Kataster gruntowy prowadził przed założeniem ksiąg gruntowych i prowadzi dotychczas urząd zwany dawniej „Urzędem Ewidencji katastru podatku gruntowego", a obecnie przemianowany rozporządzeniem Ministerstwa Skarbu z dnia 23 lutego 1929 r. (Dz. U. R. P. Nr. 21 poz. 216 dla krótkości wyrażenia na „Urząd katastralny".

Jak pierwotna nazwa tego urzędu wskazuje, utworzono go dla celów podatkowych, a mianowicie dla wymiaru podatku gruntowego, lecz wobec tego, że mapy i inne operaty katastralne wzięto za podstawę założenia księgi gruntowej i że Urząd katastralny czuwa wraz z Sądem nad tem, aby wszelkie zmiany we własności nieruchomości były uwidaczniane tak w operatach katastralnych, jakoteż na mapie hipotecznej, rola tego Urzędu jako urzędu skarbowego zmieniła się w tym kierunku, że Urząd katastralny przez swe dochodzenia i pomiary gruntów stał się zarazem urzędem pomocniczym dla Sądu jako urzędu prowadzącego księgi gruntowe.

Ramy tego artykułu nie pozwalają mi na zastanawianie się nad pytaniem, o ile ten Urząd jako urząd pomocniczy w sprawach ksiąg gruntowych czyni zadość swojemu zadaniu i o ile reforma w tym kierunku byłaby pożądaną.

Ograniczam się tylko do wyjaśnienia, że Urząd katastralny utrzymuje, nawiasem mówiąc, bardzo porządnie i poprawnie „mapy katastralne" oraz odpowiednie księgi, w których uwidacznia wszelkie zmiany w stosunkach własności poszczególnych parcel, dalej zmiany co do powierzchni parcel (np. z powodu podziału parcel lub z powodu przesunięcia granic), zmiany w uprawie tychże (np. przemiana pastwiska na rolę) i t. p.

O ile jednak chodzi o zmiany w stosunkach własności, Urząd katastralny zasadniczo nie może tych zmian uwidaczniać w swoich operatach katastralnych w sposób stanowczy, dopóki nie otrzyma ze Sądu zawiadomienia, że taka zmiana opiera się na ważnym tytule. Na tem też polega między innemi łączność działalności Urzędu katastralnego ze Sądem.

Dla każdej gminy istnieje osobna mapa katastralna podzielona na kilka sekcyj, a nadto dla każdej gminy prowadzi Urząd katastralny osobne księgi pomocnicze.

Każda parcela czy to budowlana, czy to gruntowa jest oznaczona w kolejnym porządku liczb, od 1 począwszy, osobnym numerem tak zwanym „numerem katastralnym".

Mapie katastralnej Urzędu katastralnego odpowiada w księdze gruntowej mapa hipoteczna, która jeśli jest prawidłowo prowadzona, daje taki sam obraz poszczególnych parcel, jak mapa katastralna i tak samo, jak mapa katastralna, uwidacznia wszelkie zmiany (za pomocą czerwonych linji), jakie z czasem zachodzą w konfiguracji parcel.

Mapa hipoteczna razem z wykazami hipotecznymi założonemi również według gmin (odpowiadają one w przybliżeniu księgom wieczystym w b. Królestwie Kongresowem) i ze zbiorem dokumentów, które po ukończeniu roku kalendarzowego oprawia się rocznikami w tomy, stanowi księgę gruntową.

Z tych trzech składników księgi gruntowej najważniejszymi pod względem prawnym dla codziennego życia prawnego okazują się wykazy hipoteczne.

Każdy wykaz hipoteczny składa się z trzech kart, noszących nazwy: karta A, karta B i karta C.

Karta A, nazwana w ustawie „kartą stanu majątkowego", dzieli się na dwie części. Pierwsza z nich obejmuje wszystkie parcele (tak przynajmniej być powinno), należące do tego samego właściciela lub do tych samych współwłaścicieli, których udziały we współwłasności są takie same, o ile obciążenia hipoteczne nie stoją temu na przeszkodzie i podaje numera katastralne oraz kulturę (rodzaj uprawy) tych parcel. W drugiej części karty A uwidacznia się zmiany w konfiguracji parcel, wydzielenia tychże do innych wykazów lub przydziały parcel z innych wykazów i niektóre mniej nas tutaj obchodzące szczegóły.

Karta B, nazwana w ustawie „kartą własności", służy do wpisania praw własności, dalej ograniczeń, którym właściciel podlega ze względu na zdolność osobistą (np. z powodu małoletności) lub ze względu na pewne stosunki prawne (np. z powodu substytucji testamentowej) w rozporządzaniu odnośnemi posiadłościami.

Wreszcie na karcie C, nazwanej przez ustawę „kartą ciężarów", wymienia się wszelkie obciążenia hipoteczne, jak np. prawa zastawu dla wierzytelności pieniężnych, służebności (np. prawa użytkowania).

Pewne prawa ograniczające własność wpisuje się równocześnie na karcie B i C, aby przeglądający księgę gruntową tam pewniej mógł dostrzec, jakim ograniczeniom podlega własność odnośnych posiadłości, co pod względem prawnym ma dlatego bardzo doniosłe znaczenie, ponieważ dopiero wpis w księdze gruntowej nadaje pełne prawa tak z tytułu własności, jakoteż z tytułu innych stosunków prawnych i że nabywca prawa może się na wypadek sporu zasłonić zaufaniem do księgi gruntowej. Księga gruntowa jest bowiem księgą jawną tak pod względem formalnym jakoteż pod względem materjalnym: pod względem formalnym o tyle, że z wyjątkiem pokątnych pisarzy dostęp do tych ksiąg jest każdemu w godzinach urzędowych dozwolony, przyczem nikt nikomu nie potrzebuje wyjaśniać, czego w księdze gruntowej poszukuje, a pod względem materjalnym o tyle, że nabycie, przeniesienie i umorzenie praw hipotecznych **(sensu largo)** uzyskuje się tylko przez wpisanie ich do księgi głównej (§ 4 ustawy hipotecznej), co z pewnemi małemi zastrzeżeniami można określić parafrazą: **quod non est in tabula, non est in mundo**.

Nie należy atoli przytem zapominać, że księga gruntowa składa się nie tylko z księgi głównej, obejmującej wykazy hipoteczne i z mapy hipotecznej, lecz także ze zbioru dokumentów, który stanowi jej trzecią część składową.

Ponieważ wpisy na kartach A, B i C podają tylko króciutko istotne określenie praw hipotecznych, wypadnie z czasem zaglądnąć także do zbioru dokumentów, który jak sama nazwa wskazuje, zawiera wszystkie dokumenta (zwyczajnie we wierzytelnych odpisach), na podstawie których uskuteczniono wpisy hipoteczne na jednej z trzech kart wykazu hipotecznego.

Naogół wziąwszy, księgi gruntowe są tak urządzone, że za wskazówką pomocniczych zapisków, jakiemi są spis

osób i spis parcel, badanie tych ksiąg jest dość proste i łatwe.

Na naszym terenie z wyjątkiem miejscowości, gdzie w czasie wojny zniszczono księgi gruntowe, nie ma takiego chociażby najmniejszego kawałka gruntu, któryby nie był przedmiotem ksiąg gruntowych. O błędach oczywiście nie mówię

b) Powracając do podanego wyżej przykładu, wyjaśniam, że po zbadaniu księgi gruntowej omówiłem ze stronami już w mojej kancelarji notarjalnej jeszcze raz całą sprawę, gdyż okazało się, że stronom nie były znane pewne mniej ważne szczegóły co do stosunków prawnych owego morga gruntu i nie było im wiadome, że ten mórg musi być katastralnie wydzielony z pewnej większej kilkunasto-morgowej parceli, wobec czego wypadło postarać się o plan podziału tej kilkunasto-morgowej parceli w Urzędzie katastralnym (lub u prywatnego autoryzowanego geometry).

Co do wykrytych w księdze gruntowej, a stronom nieznanych szczegółów strony porozumiały się bez trudności, a o plan podziału parceli postarały się same.

Otrzymawszy w kilka dni później ów plan, ułożyłem w porządku rzeczy projekt kontraktu i dwa podania: jedno do Urzędu Ziemskiego ze względu na przepisy ustawy o reformie rolnej, a drugie do Urzędu skarbowego ze względu na to, że wchodząca w skład dóbr tabularnych parcela była zaintabulowaną jeszcze na własność zmarłego przed niedawnym czasem ojca osoby A, a mimo ukończenia postępowania spadkowego po tymże zmarłym z powodu nieuiszczenia podatku spadkowego nie mogła być na razie wpisana na własność osoby A.

Narazie musiałem się ograniczyć do sporządzenia tylko projektu kontraktu a) w zastosowaniu przepisów o reformie rolnej, b) z powodu małoletności osób interesowanych, c) dlatego, aby strony nie były obowiązane do przedwczesnego uiszczenia opłaty stemplowej.

Otrzymawszy potrzebne zezwolenia z Urzędu ziemskiego i z Urzędu skarbowego, wniosłem trzecie podanie do Sądu z prośbą, aby Sąd jako władza nadopiekuńcza interesowanych małoletnich osób zezwolił na zawarcie przez ich matkę i opiekunkę imieniem tychże małoletnich osób kontraktu według przedłożonego Sądowi, a do podania dołączonego projektu. Jaką Sąd musiał zachować przytem procedurę, tutaj pominę, a wspomnę tylko, że na zawarcie kontraktu zgodnie z projektem pozwolono.

Uwaga: Z przedstawionego stanu rzeczy okazuje się. że jeszcze przed ułożeniem kontraktu musiałem wnieść trzy podania do rozmaitych władz, gdyż tego wymagały obowiązujące u nas przepisy prawne, które nie tylko nie czynią mnie jako notarjuszowi żadnych trudności w tym kierunku, lecz mię jako notarjusza przez postanowienia zawarte w §-ie 5 obowiązującej ustawy notarjalnej do wnoszenia podań wyraźnie upoważniają.

Przepisy te brzmią, jak następuje:

„Oprócz zakazu działania tutaj w § 1 oznaczonego wolno także notarjuszom **(wird den Notaren auch gestattet)** na żądanie stron zawodowo **(berufsmässig)** układać prywatne prośby w sprawach niespornych do jakichkolwiek władz, jakoteż prywatne dokumenta".

„Wszystkie przez notarjuszów spisywane podania muszą być przez nich podpisywane".

„W braku ugody zostanie wymierzona należytość za podanie przez nich układane podług przepisów prawnych o umowach co do usług".

Dla uniknięcia nieporozumień wypada mi tutaj zauważyć, że twierdzenie w jednym ze wspomnianych polemicznych artykułów, jakoby obowiązująca u nas ustawa notarjalna z r. 1871 nie zawierała przepisu, upoważniającego notarjuszy do wnoszenia podań w sprawach niespornych, polegało oczywiście na przeoczeniu wyżej przytoczonych przepisów.

c) Zgodnie z powyższemi przepisami zaopatrzono wymienione wyżej podania podpisami stron, a ja jako notarjusz, który te podania układałem, podpisałem je na pierwszej stronicy z boku własnoręcznie na dowód, że podanie to wyszło z mojej kancelarji notarjalnej, że przyjmuję odpowiedzialność za ich ułożenie zgodnie z wolą stron, za ostemplowanie, za wniesienie ich we właściwym czasie i t. p.

Uwaga: W jednym z artykułów polemicznych zapytał p. W. N., czy według obowiązujących przepisów ustawy wolno nam odmówić stronom ułożenia i wniesienia podania w sprawach niespornych. Jak widoczne z powołanego §-u 5 ustawy notarjalnej odpowiedź na to pytanie musi wypaść twierdząca, gdyż tylko w tych sprawach, w których strony żądają od notarjusza urzędowej (tj. notarjuszowi wyłącznie ustawą przydzielonych) czynności, nie wolno mu jej odmawiać (§ 35 ust. not.), a to pod rygorem zażalenia do Izby Notarjalnej i pod rygorem odpowiedzialności za szkodę, jakaby z powodu takiego oporu dla interesowanych osób powstała.

W dobrze prowadzonym notarjacie nie zdarzy się jednak u nas, aby notarjusz odmówił ułożenia podania, gdyż w takim razie strony udawałyby się ze swojemi sprawami, dla których nie obowiązuje przymus notarjalny, wprost do kancelarji adwokackich. Co więcej, strony powierzałyby w takim razie bardzo często kancelarjom adwokackim układanie nawet takich dokumentów, dla których ustawa przepisuje formę aktu notarjalnego, a do notarjuszów zwracałyby się tylko ze żądaniem nadania gotowemu już dokumentowi formy aktu notarjalnego, jak to według austrjackiej ustawy notarjalnej (§ 54) jest dopuszczalne. To zdarza się u nas rzeczywiście, zwłaszcza we większych miastach, lecz zdarza się stosunkowo bardzo rzadko; publiczność bowiem na nasze szczęście darzy jeszcze nasze notarjaty tak wielkiem zaufaniem, że najbardziej nawet głośna i zręczna konkurencja tego zaufania nie zdołałaby osłabić.

W tem miejscu zaznaczam, że według przyjętego u nas sposobu wyrażania się różnica między publicznemi a prywatnemi dokumentami polega tylko na formie, w jakiej dokument ujęto. Do pierwszych zaliczymy dokumenta, którym nadano formę aktu notarjalnego lub protokułu urzędowego, do drugich dokumenta, którym takiej formy nie

nadano. Stąd też pochodzi, że ten sam kontrakt będzie dokumentem publicznym, jeśli ujmiemy go we formę aktu notarjalnego, a przedstawi się nam jako dokument prywatny, gdy go spiszemy w zwykłej formie i gdy w miarę potrzeby podpisy stron na tym dokumencie prywatnym zalegalizujemy u notarjusza lub w Sądzie.

Ustawa o przymusie notarjalnym i inne szczegółowe przepisy wyraźnie oznaczają te wypadki, w których dokument musi mieć dla swej ważności formę aktu notarjalnego lub urzędowego protokółu.

Nie trzeba, jak sądzę, wobec przedstawionego stanu rzeczy wielu słów tracić, aby jeszcze dokładniej wykazać, że odjęcie nam prawa zawodowego układania wszelkich podań w sprawach niespornych byłoby dla naszych notarjatów przy naszych urządzeniach prawnych ciosem niemal śmiertelnym, a to tem bardziej, że z uwierzytelnianiem podpisu można u nas zwracać się zamiast do notarjatu do Sądu, gdzie uwierzytelnienie podpisu uskutecznia się za uiszczeniem stosunkowo nieznacznej opłaty stemplowej, podczas gdy notarjuszowi musi się za tę czynność zapłacić.

Czy może w tym stanie rzeczy dziwić, że my notarjusze z terenu poaustrjackich krajów z niepokojem oczekujemy, co nam przyniosą w tej mierze przepisy przechodnie. Już samo oczekiwanie może niepokoić nas, choć przyznać muszę, że dla ustawowego załatwienia tej sprawy dopiero w przepisach przechodnich znajdzie się najodpowiedniejsze miejsce.

Dla ostatecznego położenia kresu niezdrowej konkurencji między notarjatem a adwokaturą na naszym terenie należałoby, według mojego zdania, koniecznie usunąć przy pomocy przepisów przechodnich, a zatem w drodze ustawy te wątpliwości, jakie nastręczyły się w praktyce przy stosowaniu ustawy o przymusie notarjalnym.

Usunąłby je zaś ustawodawca, gdyby dał w przepisach przechodnich odpowiedź na następujące pytania:

1) czy dokument wymagający dla swej ważności formy aktu notarjalnego można sporządzić we formie prywatnego dokumentu i dopiero **ex post** nadawać mu formę aktu notarjalnego, czy też formę aktu notarjalego można nadawać dokumentom prywatnym **ex post** tylko w takim razie, jeżeli dla takiego dokumentu nie obowiązuje przymus notarjalny?

2) czy darowizny między małżonkami wymagają formy aktu notarjalnego?

3) jaka treść kryje się w słowach ustawy, że „darowizny bez rzeczywistego oddania" wymagają formy aktu notarjalnego, a w szczególności czy ten przepis odnosi się tylko do ruchomości, czy także do nieruchomości i czy gołosłowne twierdzenie w dokumencie, że rzecz została nabywcy „rzeczywiście oddana" w posiadanie, wystarcza dla usunięcia formy aktu notarjalnego, czy też winno rzeczywiste oddanie rzeczy w posiadanie być wykazane przy podaniu hipotecznem jakimś wymaganym przez ustawę hipoteczną dokumentem, jak n. p. wyrokiem sądowym lub aktem notarjalnym?

4) czy darowizna, która jest wypełnieniem ustawowego obowiązku, ciążącego na osobie darującej po myśli § 1220 ustawy cywilnej, a zatem darowizna **solvendi causa,** a nie **donandi causa** w ściślejszem tych słów zrozumieniu, wymaga formy aktu notarjalnego, zwłaszcza gdy się zważy, że darowizny z § 1220 u. c. przychodzą do skutku najczęściej przy zawieraniu związku małżeńskiego i że o tyle zbliżają się przez swą treść do pojęcia kontraktów małżeńskich?

Te wątpliwości nasuwają przepisy zawarte w austrjackiej ustawie o przymusie notarjalnym z dnia 25 lipca 1871 r. (Dz. pp. Nr. 76).

Gdy piszę te słowa, zastanawiam się nad tem, czy też tego rodzaju artykuły, jak niniejszy, dochodzą do rąk Komisji Kodyfikacyjnej i czy Komisja Kodyfikacyjna w sprawach, dotyczących notarjatu, ma wszechstronną możność rozważania poszczególnych postanowień projektu także pod kątem widzenia urządzeń prawnych, istniejących na terenie poaustrjackim, a to w oświetleniu nie tylko rzeczników tutejszej palestry, lecz także w świetle działalności i zadań tutejszych notarjatów?

d) Gdy Sąd zezwolił na zawarcie kontraktu imieniem małoletnich osób według projektu kontraktu, sporządziłem kontrakt we formie aktu notarjalnego, a wybrałem za zgodą stron tę właśnie formę, a nie formę prywatnego dokumentu przez wzgląd na to, że kwota 300 zł., należąca się małoletnim, miała być płatna dopiero później, a mianowicie 1 stycznia 1934 r., wobec czego dla płatności tej kwoty należało zastrzec rygor egzekucji po myśli § 3 ustawy notarjalnej i na tej drodze zapobiec konieczności wnoszenia przez małoletnich skargi sądowej na wypadek, gdyby p A nie zapłacił w umówionym terminie owych 300 złotych.

Uwaga: Według przepisów, obowiązujących na poaustrjackim terenie, akt notarjalny, zawierający rygor egzekucji, ma co do wykonalności roszczenia w drodze egzekucji taką samą moc, jak n. p. wyrok sądowy.

Jest to instytucja, którą nasz notarjat ceni sobie wysoko nie tylko dlatego, że nadaje on aktom notarjalnym pewien szczególniejszy przywilej i że dzięki temu nie tylko osoby prywatne, lecz także wszelkie banki i inne instytucje kredytowe (n. p. Państwowy Bank Rolny) muszą zwracać się przy sposobności tego rodzaju dokumentów, jak zapisy (skrypty) dłużne do notarjatu, lecz także dlatego, że najszersza publiczność uważa tę instytucję za pożyteczną i dla uniknięcia niepotrzebnych procesów sądowych chętnie z niej korzysta.

Z prawdziwem ubolewaniem przyszło też nam dowiedzieć się z artykułu „Akt notarjalny jako tytuł egzekucyjny" zamieszczonego w numerze 21—22 „Nota-Teki", że podkomisja Komisji Kodyfikacyjnej nie przyznała aktom notarjalnym samoistnego charakteru egzekucyjnego, i że z taką luką przedłożono projekt ustawy egzekucyjnej Ministerstwu Sprawiedliwości.

Przypuszczam jednak, że Ministerstwo Sprawiedliwości przez dobrze pojęty interes publiczny już dla samego zapobiegania niepotrzebnym procesom i dla odciążenia w ten sposób Sądów od niepotrzebnego balastu procesowego, stanie w tej sprawie na pierwotnem stanowisku projektu ustawy egzekucyjnej.

Nie mogę dopatrzeć się ani legislacyjnych, ani praktycznych przyczyn, dla którychby nowa ustawa notarjalna nie miała przyjąć takiego rygoru i to w zakresie nieco szerszym, aniżeli ustawa austrjacka.

e) Wracając do właściwego tematu wyjaśniam, że z aktu notarjalnego sporządziłem następnie odpis

aktu dla wymiaru należytości, który do trzech dni przedłożyłem Urzędowi Skarbowemu, następnie wypis aktu, a wreszcie odpis z wypisu aktu dla zbioru dokumentów księgi gruntowej, poczem strona udała się z wypisem do Urzędu Skarbowego w celu wymiaru opłaty stemplowej i do Kasy skarbowej dla uiszczenia tej należytości.

Po opłaceniu należytości stemplowej i zwróceniu mi wypisu przez stronę, wygotowałem p o d a n i e d o S ą d u j a k o w ł a d z y n a d o p i e k u ń c z e j z prośbą o zamieszczenie na wypisie klauzuli nadopiekuńczego zatwierdzenia, a gdy to wszystko było już gotowe, ułożyłem p o d a n i e h i p o t e c z n e, do którego dołączyłem wypis, mapkę i odpis dla zbioru dokumentów księgi gruntowej w celu przeprowadzenia wpisów hipotecznych.

Na tem skończyła się moja czynność.

U w a g a: Wszystko, co wyżej przytoczyłem, może według obowiązującego u nas ustawodawstwa uskutecznić także każdy adwokat z jednym jedynym wyjątkiem, że nie może zamieścić w kontrakcie owych wyżej podkreślonych słów, dotyczących rygoru egzekucji.

Zaznaczyć przy tem należy, że u nas zasadniczo żaden z pp. adwokatów nie zwraca się do notarjuszy o zawierzytelnienie podpisów na kontraktach, gdyż mogą to załatwić i załatwiają w Sądzie bezpłatnie, za uiszczeniem tylko należytości stemplowej do protokółu legalizacyjnego.

Wybrałem umyślnie dla przykładu więcej skomplikowany wypadek, aby wykazać czem nasze notarjaty zajmują się i jakie układają podania.

Co się tyczy należytości, jakie pobieramy za układanie podań nie znam ani jednego wypadku, aby o te należytości powstały kiedykolwiek jakieś nieporozumienia między notarjuszem a jego klientami; liczymy bowiem za wszelkie podania bardzo umiarkowane wynagrodzenia, a pozatem stosujemy w drodze analogji przy obliczaniu takich należytości taryfę adwokacką.

f) Dla uzupełnienia obrazu czynności notarjatu i sądu przy załatwianiu takiej sprawy, jaką dla przykładu wyżej przedstawiłem, dodam, że wniesione do Sądu podanie hipoteczne z załącznikami dostało się najpierw do biura wpływu (podawczego), gdzie je zaopatrzono datą wejścia z uwidocznieniem godziny i minut jego wejścia do Sądu, celem ustalenia pierwszeństwa hipotecznego dla żądanych wpisów, poczem biuro wpływu oddało je urzędnikowi kancelaryjnemu celem wpisania podania do dziennika hipotecznego, w którym każde podanie otrzymuje osobną liczbę i w którym uwidacznia się datę wpływu, a nadto wymienia strony, które wniosły podanie, wykazy hipoteczne, których podanie dotyczy i inne okoliczności, a gdy to uskuteczniono, zanotował ów urzędnik ołówkiem liczbę dziennika na odpowiedniej karcie wykazu hipotecznego (jest to t. zw „plumbatura") i oddał podanie wraz z załącznikami do załatwienia sędziemu.

Sędzia zbadał, czy podanie i dokumenty odpowiadają przepisom ustawy, a ponieważ w naszym przykładzie żadnej usterki nie dostrzegł, dozwolił za pomocą uchwały wykonania żądanych wpisów w księdze gruntowej. Pomijam tutaj, że wpisy miały być wykonane w dwóch sądach, a mianowicie w Sądzie Okręgowym odnośnie do jednego morga, a w naszym Sądzie grodzkim odnośnie do półtora morga gruntu i jak to technicznie przeprowadza się, gdyż takie wyjaśnienia zaprowadziłyby nas za daleko.

Od sędziego przeszło podanie z załącznikami ponownie do urzędnika prowadzącego księgę gruntową celem wykonania wpisów, wysłania uchwał stronom i zanotowania pewnych dat w rozmaitych pomocniczych księgach. Jedną uchwałę wraz planem podziału owej kilkunasto-morgowej parceli otrzymał także Urząd katastralny, który w swoich operatach uwidocznił opisane już wyżej zmiany, a w jakiś czas później polecił swojemu urzędnikowi (geometrze) uwidocznienie zmian w konfiguracji parceli także na mapie hipotecznej.

Gdyby strona zażądała w jakiemkolwiek podaniu, aby uchwałę doręczono zamiast do jej rąk notarjuszowi, sąd do tego zastosowałby się.

U w a g a: Ponieważ z biegiem czasu w miarę coraz silniejszego zrastania się poszczególnych dzielnic Rzeczypospolitej i zacieśniania się węzłów prawnych między obywatelami rozmaitych dzielnic, będą coraz częściej dostawały się do naszych rąk rozmaite dokumenty sporządzone według rozmaitych norm prawnych, przytaczam tutaj następujące w dokumentach u nas sporządzanych zdarzające się skrócenia:

Lwh. lub **whl.** — liczba wykazu hipotecznego, **p. gr.** — parcela gruntowa, **p. bud.** — parcela budowlana, **l. k.** — lub **l. kat.** — liczba katastralna, **gm. kat.** — gmina katastralna (zasadniczo pokrywająca się z terenem gminy administracyjnej), **ks. gr.** — księga gruntowa, **nr. d.** — numer domu.

Naprzykład wyrażenie: Realność obj. whl. 75 ks. gr. gm. kat. Zakopane, składająca się z pb. lkat. 7 i pgr. lkat. 25—26—30 i 1273 oznacza: Realność objęta wykazem hipotecznym pod liczbą 75, księgi gruntowej gminy katastralnej Zakopane, składająca się z parceli budowlanej, oznaczonej liczbą katastralną 7 i z parcel gruntowych, oznaczonych liczbami katastralnemi 25—26—30 i 1273.

Kończąc ten artykuł, wyrażam nadzieję, że p. Rejent Modrzewski lub kto inny z pp. Rejentów, urzędujących na terenie b. Królestwa Kongresowego, będzie łaskaw opisać nam nawzajem, jakie czynności wypadłoby przedsięwziąć wedle tamtejszego ustawodawstwa w celu załatwienia takiej sprawy, jaką przytoczyłem wyżej dla przykładu. Moglibyśmy wprawdzie dowiedzieć się o tem z odpowiednich podręczników, lecz zajęcia zawodowe na przeprowadzanie dłuższych studjów w celu zaznajomienia się z tamtejszem ustawodawstwem nie pozwalają, choć coraz częściej zdarzają się sprawy, które wymagają znajomości wzajemnego ustawodawstwa przynajmniej w najogólniejszych zarysach.

Dyskusja szczegółowa

nad projektem ustawy notarjalnej

w podkomisji przygotowawczej Komisji Kodyfikacyjnej.

Art. 106.

Zaofiarowanie wypłaty spisuje się w formie protokółu doręczenia zawiadomienia (art. 101).

Gdy wierzyciel przyjmuje zapłatę natychmiast, w każdym razie przed złożeniem zaofiarowanego przedmiotu do depozytu pokwitowanie z odbioru może być napisane na tym samym protokóle.

Jeżeli wierzyciel nie umie lub nie może podpisać, podpisuje za niego inna osoba w obecności jednego świadka (art. 96).

Art. 107.

Przedmiot, przez wierzyciela nieodebrany, notarjusz składa do depozytu kasy skarbowej, o czem spisuje protokół, zawierający treść dosłowną dokumentu, wydanego na dowód złożenia.

Uchwalono przenieść do przepisów przechodnich, gdyż artykuły te dotyczą tylko terenu, na którym obowiązuje Kodeks Napoleona.

Art. 108.

Notarjusz przyjmuje na przechowanie wszelkiego rodzaju dokumenty, nawet w kopertach zamkniętych.

Z odbioru dokumentu notarjusz wydaje pokwitowanie, w którem wymienia datę przyjęcia, imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby, która dokument składa, gdy zaś dokument złożony został w zamkniętej kopercie — kształt zewnętrzny koperty. Nadto protokół zawiera wzmiankę, komu dokument ma być wydany.

Wypowiedziano zdanie, że wprowadzenie do projektu ustawy notarjalnej przepisu, zezwalającego na składanie dokumentów „nawet w kopertach zamkniętych" kryje w sobie niebezpieczeństwo wytworzenia sytuacji, będącej pogwałceniem art. 58 projektu, który stanowi, iż „nie wolno notarjuszowi przyjmować czynności, sprzeciwiających się prawu, porządkowi publicznemu lub dobrym obyczajom".

Zaproponowano, aby zamiast wyrażenia: „nawet w kopertach zamkniętych" powiedzieć „nawet w kopertach zapieczętowanych".

Zaproponowano dalej, by na końcu zdania ust. 1-go art. 108 dodać: „i opatrzonych podpisem składającego", co wyłączy ewent. zamianę koperty.

Zwrócono uwagę, że skoro w ust. 2-gim art. 108 jest mowa o „protokóle", to należy na końcu zdania ust. 1-go tegoż artykułu dodać: „i z dokonania tej czynności sporządza protokół".

Z kolei zaproponowano, aby zamiast wyrażenia, użytego w ust. 2-gim art. 108 „kształt zewnętrzny koperty" powiedzieć: „cechy zewnętrzne koperty".

Ostatecznie art. 108 przyjęto w redakcji następującej:

Notarjusz przyjmuje na przechowanie wszelkiego rodzaju dokumenty, nawet w kopertach zamkniętych. Koperta winna być zapieczętowana i opatrzona podpisem składającego.

Z odbioru notarjusz spisuje protokół i wydaje pokwitowanie, w którem wymienia datę przyjęcia, imię, nazwisko i miejsce zamieszkania osoby, która dokument składa, gdy zaś dokument złożony został w zamkniętej kopercie — cechy zewnętrzne koperty. Nadto protokół zawiera wzmiankę, komu dokument ma być wydany.

Art. 109.

Dokument przyjęty na przechowanie wydaje się za zwrotem pokwitowania osobie w nim wymienionej lub jej prawnemu następcy, innej osobie tylko z decyzji sądu zawsze za pokwitowaniem w repertorjum notarjusza.

Wypowiedziano opinję, iż pozostawienie zdania „innej osobie tylko z decyzji sądu" jest zbędne, ponieważ oczywiste jest, iż w wypadku sporu co do prawa podjęcia dokumentu tylko i wyłącznie sąd będzie władny ten spór rozstrzygnąć.

Wyrażono obawę, iż postanowienie o kwitowaniu wydania dokumentu w samem repertorjum notarjusza może spowodować, iż tej księgi nie będzie można utrzymać w nienagannym porządku.

W związku z tą uwagą zaznaczono, że przy dyskusji nad art. 118 projektu, gdy będzie mowa o repertorjum i jego treści, będzie można jeszcze ewent. do tej sprawy powrócić.

Wypowiedziano się, że zbędnem jest również pozostawianie zdania: „za zwrotem pokwitowania", gdyż to się samo przez się rozumie, zaś zgubienie pokwitowania nie może stać na przeszkodzie wydania dokumentu osobie, która już w samym protokóle jest wymieniona, jako uprawniona do podjęcia tegoż.

Art. 109 po dyskusji przyjęto w redakcji następującej:

Dokument przyjęty na przechowanie wydaje się osobie wymienionej lub jej prawnemu następcy, zawsze za pokwitowaniem w repertorjum notarjusza.

Następnie zgłoszono wniosek o wprowadzenie do projektu ustawy notarjalnej przepisu, wzorowanego

na ustawie notarjalnej austrjackiej (§ 104 i nast.), któryby, w związku z czynnością notarjalną, zezwalał notarjuszowi na przyjmowanie do przechowania pieniędzy i listów wartościowych.

Contra, że wprowadzenie takiego przepisu upoważniającego nie jest wskazane, ze względów następujących: a) nie należy spełnienia pewnej czynności notarjalnej uzależniać od swobodnego uznania samego notarjusza, b) przyjmowanie pieniędzy narazić może notarjusza na wielkie niebezpieczeństwo, zwłaszcza na dalekiej prowincji, c) nie należy wprowadzać takiego przepisu w ustawie notarjalnej, która w art. 1 stanowi, że „notarjusz jest urzędnikiem publicznym", gdyż pociągnąłby on za sobą odpowiedzialność Skarbu Państwa, o której mowa w art. 121 Konstytucji.

Stwierdzono, że zarówno w dzielnicy poaustrjackiej, jak i popruskiej przepisy takie w ustawach notarjalnych istnieją i wątpliwości w praktyce nie wywołują.

Zaznaczono, że choć w ustawie notarjalnej, obowiązującej na obszarze b. zaboru rosyjskiego, takiego przepisu brak, to jednak w praktyce rejenci pieniądze i walory na przechowanie przyjmują. Zatem wskazanem jest stan ten ulegalizować. Nadto zważono, że skoro od uznania samego notarjusza zależne będzie przyjmowanie takich depozytów, to sam on będzie mógł zawsze ocenić, czy przyjęcie depozytu nie naraża go na niebezpieczeństwo.

W wyniku zarządzonego głosowania postanowiono (4 głosami przeciwko 1) wprowadzić proponowany przepis i zredagowanie go powierzyć Referentowi.

Art. 110.

Spis inwentarza i inne czynności postępowania niespornego, również licytacje publiczne notarjusz prowadzi z zachowaniem przepisów odpowiednich ustaw.

Akty notarjalne w wykonaniu powyższych czynności notarjusz sporządza z zachowaniem przepisów niniejszej ustawy, dotyczących aktów notarjalnych. Jednakże przepisy art. 60 i 71 nie mają w tym wypadku zastosowania.

Intencją art. 110 było stworzenie w projekcie ustawy notarjalnej klauzuli generalnej, mieszczącej w sobie przepis, mówiący o spełnianiu przez notarjuszy wszelkich czynności poza temi, o których projekt stanowi w sposób szczegółowy. Należałoby zatem art 110 przeredagować w ten sposób, by tych „innych czynności" wyraźnie nie precyzować, lecz dać normę ogólną.

W związku z temi wywodami wniesiono, by tytuł rozdziału 12, obejmującego właśnie art. 110, brzmiał: „Licytacje, spis inwentarza i inne czynności".

W nawiązaniu do tychże wywodów zaproponowano, by zamiast całego art. 110 w obecnej redakcji zamieścić jedną ogólną klauzulę generalną tej mianowicie treści, iż notarjusze poza czynnościami wymienionemi poprzednio spełniają czynności zlecone im ustawami.

Podniesiono, iż według terminologji prawniczej niemieckiej na oznaczenie „aktu notarjalnego" używa się częstokroć wyrażenia „notarialles Protokoll". Należy zatem celem uniknięcia nieporozumień odpowiednio przeredagować zdanie pierwsze ust. 2-go art. 110 projektu.

Z kolei wypowiedziano opinję, że o ile przepis, zawarty w ust. 1-ym art 110 projektu jest potrzebny, to natomiast cały ustęp 2-gi jest zbędny. Należy jednak redakcję art. 110 ująć w ten sposób, by on mieścił w sobie wszystkie „inne czynności", gdyż poza wymienionemi w projekcie możnaby wymienić przykładowo takie, jak: akt oszacowania nieruchomości, dotyczący pertraktacji spadkowych, działów i t. p.

Ostatecznie uchwalono tytuł rozdziału 12-go, jako: „I n n e c z y n n o ś c i n o t a r j u s z a" i art. 110 przyjęto w redakcji następującej:

I n n e c z y n n o ś c i n o t a r j a l n e, u s t a w ą n i n i e j s z ą n i e p r z e w i d z i a n e, n o t a r j u s z w y k o n y w a z z a c h o w a n i e m p r z e p i s ó w w ł a ś c i w y c h u s t a w, a w b r a k u t a k i c h p r z e p i s ó w s z c z e g ó ł o w y c h z o d p o w i e d n i e m z a s t o s o w a n i e m p r z e p i s ó w n i n i e j s z e j u s t a w y.

Art. 111.

Akt notarjalny, sporządzony z ubliżeniem przepisom art. 5, 60, 63, 71, 72, 74, 75, 76, 112 ustępu 1. nie ma mocy aktu notarjalnego. Ważny będzie tylko jako pismo z podpisem prywatnym.

Akt nie podpisany przez strony, jest nieważny.

Wszystkie czynności notarjalne będą uważane za niepodpisane przez notarjusza, gdy sporządzone zostały z obrazą art. 5.

Jeżeli przy poświadczeniu przez notarjusza własnoręczności podpisu na dokumencie nie zostały zachowane wymagania art. 95 i 96 dokument uważa się za nieuwierzytelniony przez notarjusza.

Art. 111 jest przepisem o charakterze ściśle formalnym, który nie wkracza w dziedzinę prawa materjalnego. Pierwowzór tego przepisu mieści się w prawie francuskiem (art. 68 ust. not. z 1803 r.).

Wyrażono pogląd, że przepisy zawarte w projektowanym art. 111, nie nadają się do ustawy notarjalnej, bowiem niewątpliwie o nieważności aktu notarjalnego, jako takiego, zawsze musi orzec sąd.

Z kolei wypowiedziano zdanie, iż art. 111 projektu jest zbyteczny, a zresztą pamiętać należy, że w obecnej redakcji niewątpliwie nie obejmuje on tych wszystkich wypadków, które winnyby być nim objęte. Z drugiej znów strony jest rzeczą nie ulegającą wątpliwości, że kwestja ważności aktu notarjalnego w każdym wypadku zależy od oceny sądu.

Zauważono, iż w zakresie czynności, spełnianych przez notarjusza, odróżnić należy t. zw. „essentialia" od wymogów, noszących charakter porządkowy. Zatem w projekcie ustawy notarjalnej musi się znajdować

artykuł stwierdzający, że niezachowanie pewnych „essentialiów“ czyni akt nieważnym, w odróżnieniu od błędów, wynikłych wskutek niezachowania przepisów o charakterze porządkowym.

Zamieszczenie w projekcie przepisów o istotnej części czynności notarjalnych jest racjonalne i celowe. Przepisy te winny wskazywać, kiedy mianowicie i w jakich wypadkach akt notarjalny jest nieważny z samego prawa W innych wypadkach co do zarzutów nieważności będzie się wypowiadał sąd, natomiast nie byłoby wskazane stwierdzenie nieważności w każdym wypadku poruczać sądowi, gdyż doprowadzićby to mogło, wskutek rozbieżności orzecznictwa, do szkodliwego zamętu. Przy przeredagowaniu art. 111 trzeba będzie mieć na względzie, iż mogą mieć miejsce wielkie uchybienia, i mogą się zdarzać małe wady. Otóż należy te wątpliwości odróżniać: to, co jest „nul“, od tego, co jest tylko „annulable“.

W wyniku głosowania (3 głosami przeciwko 2) postanowiono zasadniczo utrzymać w projekcie przepisy o istotnej części czynności notarjalnej, zawarte w art. 111 projektu.

Z kolei przystąpiono do dyskusji merytorycznej nad art. 111.

Redakcja zdania pierwszego ust. 1-go nie jest właściwa, gdyż powiedziane jest, że „akt notarjalny... nie ma mocy aktu notarjalnego“. Następnie, z pośród przepisów, wymienionych w temże zdaniu, należy skreślić art. 5 i 71. Należy również skreślić zdanie drugie ust. 1-go. Ustęp 2-gi należy wydzielić z rozdziału 13-go sformułować zeń osobny przepis, stanowiący, iż wszystkie czynności notarjalne pod rygorem nieważności muszą nosić właściwe podpisy. Uznając zarazem jako „essentialia“, poza podpisami stron i notarjusza, datę i miejsce sporządzenia aktu, względnie dokonania czynności notarjalnej, należy do art. 111 dodać nowy ustęp treści następującej: „Wszystkie czynności notarjusza, nie opatrzone podpisem notarjusza, nie zawierające daty i oznaczenia miejsca ich spełnienia, nie mają mocy i skutku czynności notarjalnych“.

Skreślenie powołania art. 5 w zdaniu pierwszem ust. 1-go jest celowe, gdyż art. 5 jest powtórzony w ust. 3-cim tegoż art. 111, a niema zasadniczej różnicy między „aktami“ i „czynnościami“ notarjalnemi. Podkomisja ustaliła, że poza obrębem swego okręgu notarjusz nie może w swym urzędowym charakterze działać (art. 5). By jednak wyłączyć jakiekolwiek wątpliwości, może byłoby wskazane w art. 5-tym dodać przepis, iż wszelkie czynności notarjalne, zdziałane przez notarjusza poza obrębem jego okręgu, są nieważne. Zbyteczne byłoby też wtedy zamieszczać w ustawie przepis, że czynność notarjalna, zdziałana poza obrębem danego okręgu notarjalnego nie jest czynnością notarjalną w rozumieniu przepisów ustawy, względnie nie ma mocy aktu notarjalnego, lecz ma charakter aktu prywatnego. Ponadto należy w art. 68 dodać przepis tej treści, iż „każda czynność musi być opatrzona podpisem notarjusza z zaznaczeniem miejsca i daty“.

Z kolei zaproponowano, by skreślić ze zdania pierwszego ust. 1 art. 111 wymieniony tam art. 112 ust. 1, gdyż przechowanie lub zagubienie przez notarjusza oryginału pewnego aktu lub też czynności notarjalnej nie może i nie powinnoby skutkować nieważności aktu czy czynności już choćby z tej przyczyny, że w posiadaniu strony może być odpis, wypis lub inny dokument, oparty na nieprzechowanym lub zagubionym oryginale.

Dalej zaproponowano skreślenie ust. 3 i 4-go art. 111 i rozważenie, czy ewentualnie nie należałoby art. 111, jako rozdziału 13, pozbawić jego osobnego miejsca w projekcie i przenieść go do rozdziału 1-go Działu II (Postanowienia Ogólne), jako jeden z przepisów, noszących charakter ogólny.

Wreszcie zaproponowano ze zdania pierwszego ust. 1-go skreślić powołanie art 75 i 76.

Rozdział 13 przyjęto pod tytułem: „Skutki uchybień czynnośiom notarjalnym“ w następującem ujęciu art. 111-go:

Akt sporządzony z obrazą przepisów art. 60, 63 ust. 1, 70 ust. 1, punkt 5, 73 i 74 nie ma mocy aktu notarjalnego.

Bieżąca sesja
podkomisji notarjalnej.

Dnia 24 b. m rozpoczęła się ostatnia w pierwszem czytaniu projektu ustawy notarjalnej sesja podkomisji przygotowawczej Komisji Kodyfikacyjnej.

Na porządku obrad sesji, obliczonej na 4 dni (do 27 września r.b. włącznie), widnieją przepisy przechodnie do ustawy notarjalnej.

Sprawozdanie sumaryczne z tej sesji będziemy się starali podać już w następnym numerze pisma, a z kolei po wyczerpaniu sprawozdania szczegółowego z sesji czerwcowej, które obecnie drukujemy, przystąpimy do przedstawienia przebiegu dyskusji, przeprowadzonej nad każdym artykułem projektu na sesji wrześniowej.

Po zakończeniu tej pracy czytelnicy będą mieli pełny obraz stanowiska Komisji Kodyfikacyjnej w wyniku pierwszego czytania projektu ustawy notarjalnej.

Rozmowa z komornikami.

Kilka kwestji: poważnych i mniej poważnych.

Ukazujące się w Warszawie od kilku miesięcy czasopismo „Egzekucja Sądowa“, jako „organ zawodowo-korporacyjny komorników sądowych“, w ostatnich dwuch numerach, jakie mamy w ręku, wystąpiło z pewnemi atakami polemicznemi pod adresem naszego pisma, których nie chcemy zostawić bez odpowiedzi.

W Nr. 24 *(32)* na str. 15 zamieściliśmy p. t. „Błędne instrukcje komorników sądowych“ nadesłaną nam przez jednego z rejentów prowincjonalnych krótką notatkę.

W odpowiedzi na tę notatkę „Egzekucja Sądowa“ wystąpiła z ostrą repliką, pozbawioną miary.

Na innem miejscu zamieszczamy wyjaśnienie autora wspomnianej notatki, które sprawę zamyka.

*

Gorzej nieco przedstawia się następne wystąpienie „Egzekucji Sądowej“, która w Nr. 10 zamieściła kilka uwag polemicznych w związku z wywodem „Notarjat pod.... młotkiem!“, ogłoszonym w Nr. 25 *(33)* na str. 5 i nast. naszego pisma.

Zdawałoby się, że organ komorników, skoro już zainteresował się rzeczonym wywodem, przedewszystkiem zajmie stanowisko co do sformułowanych przez autora korespondencji kilku poważnych kwestji z dziedziny prawa egzekucyjnego w zastosowaniu do notarjuszów. Tymczasem stało się tak, że „Egzekucja Sądowa“ przedrukowała łącznie i w ciągu pewne ustępy z tej korespondencji (z pominięciem właśnie owych konkretnych pytań) oraz wyjątki z komentarza redakcyjnego, poprzedzając przedruk soczystym wstępem i zamykając go istotnie niezwykłym wypadem polemicznym.

Ze wstępu dowiadujemy się, że w piśmie naszem, aczkolwiek „redagowanym przez prawnika“, zagadnienia prawa egzekucyjnego traktowane są nie pod kątem widzenia obowiązujących ustaw, lecz „zaściankowych“ interesów zawodu notarjalnego. Trudno!... Skoro panowie komornicy przypisują nam zaściankowość i niezrozumienie zagadnień prawa egzekucyjnego, to... jeszcze raz trudno. Nie wszystkim dane są wysokie loty...

W płaszczyźnie rzeczowej „Egzekucja Sądowa“ stwierdza, że prawo nie upoważnia komornika do przeprowadzania „selekcji“ gotówki, znajdującej się w kasie notarjalnej, co zaś się tyczy sprawy zapowiedzenia 1/5 czy 2/5 dochodów notarjusza, to niewiadomo, czy egzekucja w konkretnym wypadku nie była właśnie prowadzona za alimenty (z tekstu korespondencji wypływa, że nie za alimenty, bo autor, który o zastrzeżeniu alimentarnem wspomina, byłby to oczywiście zaznaczył), ponieważ, jak pisze „Egzekucja Sądowa“, „w przeciwnym razie zapowiedzenie byłoby zbyteczne, gdyż wierzyciel zapewne żądałby zajęcia znajdujących się w kasie pieniędzy“. Tego argumentu uchwycić nie możemy: widocznie wierzyciel zajęcia pieniędzy w kasie nie żądał, a wydaje się, że mógłby żądać w każdym wypadku, bo albo widocznie pieniędzy w kasie nie było, albo też wierzyciel chciał dochodzić swej pretensji na objekcie pewnym, a mianowicie na dochodzie osobistym notarjusza, bez narażenia się na zwłokę, związaną z podziałem zajętych funduszów w związku z różnemi wyłączeniami, jakie byłyby zgłoszone.

Organ komorników te i inne wyłaniające się z naszej korespondencji istotnie poważne i trudne kwestje z dziedziny prawa egzekucyjnego zbywa w kilku wierszach, natomiast w przesadnej wrażliwości zawodowej obrusza się na nas za dwa wyrazy w komentarzu, a mianowicie: że komornik „obsiadł“ rejenta i że miało miejsce „najście“ komornika na kancelarję rejentalną.

Te dwa wyrazy dały powód „Egzekucji Sądowej“ do porównania pisma naszego z „brukowcem“, do pomówienia nas o „pospolitą demagogję“, do przypisania nam braku znajomości prawa, bo niewiadomo nam, „że komornik sądowy jest urzędnikiem wymiaru sprawiedliwości, działającym na mocy wyroku sądu“.

Tego rodzaju wypad polemiczny zasługuje w całej pełni na to, by nań nie odpowiadać. Jeżeli mimo to rozmawiamy na ten „temat“, to tylko dlatego, by stwierdzić, że oczywiście nie mieliśmy ani nawet cienia zamiaru poddawania w wątpliwość użyteczności i konieczności funkcji komornika, jak to „Egzekucja Sądowa“ sobie uroiła. Przecież nawet w komentarzu pisaliśmy: „komornik, działając oczywiście na żądanie wierzyciela,..... itd., a więc myślą naszą było raczej usprawiedliwienie przykrej w stosunku do rejenta w omawianym wypadku roli komornika, a oczywiście nie ganienie komornika za to, że zrobił to, co mu nakazywało prawo. Boć mimo wszystko tyle jeszcze z prawa egzekucyjnego wiemy, że komornik wykonuje wyrok sądowy, a nie działa z fantazji, choć nie jesteśmy, jak ocenia „Egzekucja Sądowa“,.... wytrawnymi prawnikami.

Traktowaliśmy opisany w korespondencji wypadek ze stanowiska rejenta, przeciwko któremu egzekucja była wymierzona, jako tragiczny objaw naszych czasów. Pisząc komentarz redakcyjny, ani myśleliśmy o komornikach, bo nie o nich wszak w całej sprawie chodziło. Wysunęliśmy tylko pewne praktyczne kwestje egzekucyjne, boć na to się chyba zgodzimy, że i komornik nie jest nieomylny. I tyle. Otóż w psychologji rejenta, przeciwko któremu egzekucja była prowadzona, jak każdego zresztą dłużnika egzekwowanego, przybycie komornika niezawodnie było „najściem“, a nie... wizytą, i w poczuciu tegoż rejenta, jak i każdego innego dłużnika, komornik go „obsiadł“, a się nim nie... zaopiekował. To trudno, wszak sama „Egzekucja Sądowa“ przyznaje, że „jest rzeczą niezmiernie przykrą mieć do czynienia z wierzycielem i egzekwującym komornikiem“. Tak było, tak jest i tak będzie na świecie! Sami komornicy doskonale więc to rozumieją, zdając sobie sprawę z tego, że muszą ludzi „nachodzić“ i „obsiadać“, bo tak to się życiowo nazywa, i inaczej być nie może. Więc poco rozdzierać szaty i dopatrywać się w niepojętej nadwrażliwości i przesadnej czułości zawodowej, jakiejś niechęci tam, gdzie jej niema?

Mniemamy, że po powyższem wyjaśnieniu incydent należy uważać za wyczerpany.

*

Ale mamy jeszcze jedną kwestję, kwestję poważną, dotyczącą komorników, na którą przy okazji z kolei zwrócić pragniemy uwagę.

Oto Nr. 10 „Egzekucji Sądowej“ ogłasza projekt rozporządzenia w przedmiocie pragmatyki służbowej dla Komisarzy Sądowych (taki tytuł pragną uzyskać obecni komornicy), złożony Ministrowi Sprawiedliwości przez Zarząd Główny Zrzeszenia Komorników

(dokończenie obok na str. 11)

Jeszcze o wykazach dla sejmików.

Okólnik Prezesa S. O. w Lublinie.

W ostatnim numerze zamieściliśmy nadesłane nam z Lublina uwagi, wykazujące bezzasadność żądania, zawartego w świeżym okólniku p. Prezesa Sądu Okręgowego w Lublinie do notarjuszów, lub zlecającym tym ostatnim,* by przesyłali do Wydziałów powiatowych szczegółowe wykazy o poborze opłat komunalnych.

Dziś dla informacji podajemy rzeczony okólnik w pełnem brzmieniu:

Prezes Sądu Okręgowego w Lublinie. Nr. 10142. Dn. 16 sierpnia 1932 r. Do Panów Notarjuszy Lubelskiego Okręgu Sądowego.

Na podstawie ustawy z dnia 17 marca 1932 r. o zmianie niektórych przepisów ustaw, dotyczących finansów komunalnych, (Dz. Ust. Nr. 25 poz. 223) notarjusze obowiązani są pobierać 50 proc. dodatku do opłaty aljenacyjnej na rzecz powiatowych związków komunalnych i zainkasowane sumy wpłacać do Kasy Wydziału powiatowego.

W myśl art. 13 ustawy o finansach komunalnych z dnia 11 sierpnia 1923 r. (Dz. Ust. Nr. 94 poz. 747) powiatowy związek komunalny obowiązany jest połowę otrzymanej sumy przekazać tym gminom wiejskim, na których obszarze nieruchomość jest położona.

Jeden z powiatowych związków komunalnych, chcąc dokonać podziału tych opłat zgodnie z art. 13 powołanej ustawy, zwrócił się pisemnie do wszystkich notarjuszy w Lublinie z prośbą o nadesłanie wykazów na wpłacone sumy z uwzględnieniem rubryki, gdzie położona jest nieruchomość, która była przedmiotem kupna-sprzedaży.

Na pismo to dwaj notarjusze nadesłali odpowiedzi (inni nie nadesłali), że w ustawie z dnia 17 marca 1932 r. nie znajdują uzasadnienia prawnego dla żądania Wydziału powiatowego, przeto żądanie to pozostawiają bez uwzględnienia.

Odmowę notarjuszy nadsyłania wykazów nieruchomości, będących przedmiotem kupna-sprzedaży, uważam za nieuzasadnioną, gdyż w myśl wydanych w ustawie z dn. 17 marca 1932 r. przepisów uzupełniających do art. 43 ust. o finansach komunalnych z dn. 11 sierpnia 1923 r. notarjusze za czynności, wiążące się z wymiarem i poborem dodatków komunalnych do państwowej opłaty aljenacyjnej, pobierają 2 proc. prowizji od sum wypłaconych związkowi komunalnemu. Sporządzenie zatem wykazów nieruchomości i sum pobranych bezsprzecznie powinno należeć do tych czynności, w przeciwnym bowiem razie Powiatowy Związek komunalny nie mógłby dokonać podziałów wpływów w myśl art. 13 ust. o finansach komunalnych.

W związku z powyższem na skutek polecenia Prezesa Sądu Apelacyjnego proszę, aby panowie notarjusze sporządzali prawidłowe wykazy na pobrane opłaty aljenacyjne dla umożliwienia dokonania repartycji tych opłat zgodnie z art. 13 ust. o finansach komunalnych z dnia 11 sierpnia 1923 r. (Dz. ust. R. P. Nr, 94 poz. 747).

Prezes (—) *K. Skotnicki.*

W związku z powyższym okólnikiem otrzymujemy od jednego z rejentów lubelskiego okręgu apelacyjnego następujące uwagi:

Ustawa z dnia 17 marca 1932 roku o zmianie przepisów o finansach komunalnych (Dz. Ust. Nr. 25 poz. 223) włożyła na rejentów obowiązek „wymiaru, poboru i ściągania“ podatku komunalnego od przejścia własności nieruchomości z prawem pobierania za czynności wiążące się „z wymiarem i poborem“ tego podatku „wynagrodzenia w wysokości 2 proc. sum“ zainkasowanych.

Początkowo za też czynności płaciły związki komunalne na rzecz rejentów z własnej inicjatywy 4—5 proc.; później, zapewne pod wpływem krzyków i myśli o nadmiernych dochodach rejentów powstało rozporządzenie, pozbawiające rejentów tego wynagrodzenia, przegrane, zresztą odnośnie pobieranego wynagrodzenia przy protestach weksli, na skutek decyzji najwyższej instancji.

Od 1 kwietnia r.b. rejenci pobierają tedy na rzecz miast bądź sejmików rzeczony podatek aljenacyjny przy podpisaniu aktów notarjalnych, a zainkasowane sumy przekazują, komu należy, przeważnie czekami PKO. z oznaczeniem na odcinku przekazu gminy, na terenie której znajduje się zbyta nieruchomość, a to ze względu na dalsze rozrachunki.

W okresie zawieszenia pobierania podatku tego przez rejentów miasta i sejmiki delegowały swych funkcjonarjuszów do kancelarji notarjalnych celem sporządzenia wykazów odnośnych nieruchomości. Obecnie postanowiono obowiązek sporządzania wykazów przełożyć na rejentów za te same ustawowe dwa grosze od złotego, co w jednym z okręgów sądowych poparły nawet cyrkularnie dwie instancje nadzorcze.

Pytania:

1) czy obarczanie rejentów nowymi obowiązkami leży w kompetencji władz nadzorczych?

2) czy wyręczanie funkcjonarjuszy komunalnych przez rejentów jest słuszne?

W.

Art. 1 tego projektu głosi: „Komisarz sądowy jest osobą urzędową, powołaną do wykonywania wyroków i decyzji sądowych w sprawach cywilnych oraz do protestowania weksli i czeków“.

Otóż ze stanowiska prawnego zapytać należy: czy rozporządzenie o pragmatyce służbowej może zawierać podobne postanowienie bez oparcia o właściwy przepis ustawowy?

Art. 84 prawa wekslowego stanowi, że „protest sporządza notarjusz lub sąd“, a art. 110 tegoż prawa upoważnia Ministra Sprawiedliwości do wprowadzenia protestów pocztowych. Gdzież więc wobec tego pragmatyka służbowa może przewidywać, że i kormornicy są powołani do sporządzania protestów? A może wspomniany projekt opiera się na art. 109 prawa wekslowego, który upoważnia Ministra Sprawiedliwości do oznaczenia organu sądowego do sporządzania protestów i może komornik ma być właśnie tym organem? Ale i to stanowisko jest pod względem prawnym wątpliwe.

Tak, czy inaczej, sprawę tę „Egzekucja Sądowa“ niezawodnie wyjaśni.

W. N.

KAROL WERKOWSKI.

Praktyka Notarjalna.

61) Najem lokalu.

Stawili się: 1) Edward Miłyński... i 2) Franciszek Żalewicz... i zawarli umowę osnowy następującej:

§ 1. Edward Miłyński, będąc właścicielem nowopobudowanego domu w Warszawie przy ulicy Madalińskiego Nr. 42 położonego, oznaczonego Nr. hipotecznym 12394, aktem niniejszym wypuszcza w najem na mieszkanie prywatne Franciszkowi Żalewiczowi lokal Nr. drugi we wspomnianym domu na I piętrze od frontu, składający się z czterech pokojów, przedpokoju, pasażu, kuchni, ubikacji w. c. z prawem do korzystania z jednej piwnicy. Szczegółowy opis lokalu, objęty został osobnym protokułem, podpisanym przez obie strony i załączonym przy akcie niniejszym.

§ 2. Czas trwania najmu ustala się na dwa lata, licząc od dnia 1 października r. b. Żadne milczące przedłużenie najmu nie domniemywa, się a może być najem przedłużony jedynie za zgodą obu stron przy jednoczesnem zawarciu przynajmniej na trzy miesiące przed upływem terminu nowej na piśmie umowy najmu.

§ 3. Cena najmu określa się na złotych w złocie 5400 rocznie, płatnych w ratach kwartalnych zgóry, pierwszego dnia każdego kwartału, bez wezwania i stawiania w zwłoce, w mieszkaniu i za pokwitowaniami właściciela domu lub jego administracji, w złotych w złocie w rozumieniu art. 16 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 3 listopada 1927 r. w sprawie zmiany ustroju pieniężnego, poczynając zapłatę pierwszej raty kwartalnej w dniu 1 stycznia 1932 roku, ponieważ do tej daty cena najmu została uiszczona. W razie niezapłacenia w terminie i po upływie siedmiu dni ulgowych kwartalnej raty ceny najmu, umowa niniejsza poczytywać się będzie za rozwiązaną z winy lokatora bez potrzeby stawiania go w zwłoce.

§ 5. Lokator ma prawo dla prania i suszenia bielizny korzystać z przeznaczonych na ten cel dwóch suteren w tymże domu. Opłatę za suszenie bielizny ponosi lokator przez wpuszczanie odpowiedniej kwoty do wstawionego w suszarni automatu gazowego. Nie ma natomiast prawa lokator suszyć i wieszać bielizny ubrań itp. w oknach, na tarasie, na schodach i nazewnątrz domu.

§ 6. Remont lokalu i drobne jego naprawy obowiązują wyłącznie lokatora, który przy wyprowadzeniu się odda lokal do dyspozycji właściciela domu w stanie, odpowiadającym co do zawartości i rozmieszczeniu części składowych przytoczonemu wyżej w § 1 protokułowi oraz w stanie zdatnym do natychmiastowego wypuszczenia w najem, a więc nie wymagającym remontów, napraw, ani uzupełnień: murów, przepierzeń, sufitów, ścian, posadzki, podłóg, drzwi, okien, futryn, ram, szyb, pieców, kuchen, kuchenek gazowych, zamków, kluczy, rur, kranów, wanien, umywalek, piecyków gazowych, klozetów, instalacji wodociągowych, zlewowych, gazowych, elektrycznych itp. W razie gdyby lokator przy wyprowadzeniu się nie oddał lokalu w stanie, czyniącym zadość powyższemu warunkowi, odpowiadać będzie za szkody i straty, wyniknąć mogące dla właściciela domu, który władnym będzie własnem staraniem lecz na koszt i ryzyko lokatora doprowadzić lokal do należytego stanu. Przy wyprowadzeniu się lokator winien zwrócić właścicielowi za piśmiennem pokwitowaniem odbioru klucze od wszystkich zamków i zatrzasków, znajdujących się w lokalu, oraz klucze od piwnicy, furtki i drzwi wejściowych (bramy) domu.

§ 7. Lokator obowiązuje się utrzymywać lokal w porządku oraz nie umieszczać w nim przedmiotów wybuchowych, łatwopalnych, cuchnących, żrących, a tem samem niebezpiecznych, szkodliwych lub przykrych dla mieszkańców domu, jakoteż mogących spowodować uszkodzenie domu i jego przynależności.

§ 8. W razie zalania lokalu albo zatkania rur zlewowych lub ściekowych, spowodowanego wadliwem obchodzeniem się lokatora lub jego domowników, okator poniesie wszelkie szkody i straty, wyniknąćl mogące z tego powodu dla właściciela lub mieszkańców domu.

§ 9. Lokator obowiązuje się wzięty przez siebie w najem lokal oświetlać wyłącznie elektrycznością; instalacja gazowa dopuszczalna jest tylko w kuchni i łazience i to jedynie do gotowania i nagrzewania.

§ 10. Lokator winien opalać lokal podczas zimna. Wszelkie szkody i straty, wyniknąć mogące dla właściciela i mieszkańców domu, obowiązany będzie wynagrodzić.

§ 11. Lokator nie może trzepać mebli, dywanów, ubrań itp. na schodach, w sieni, na tarasie. Może trzepać tylko w podwórzu, w miejscu i porze, do tego wyznaczonej, zgodnie z rozporządzeniami odnośnych władz.

§ 12. W razie mrozów właściciel domu ma prawo zamknąć na noc dopływ wody, powiadomiwszy o tem przez dozorcę na trzy godziny naprzód lokatora, względnie osoby podówczas znajdujące się w lokalu.

§ 13. W nagłych wypadkach, jak np. pożar, zatkanie i dymienie luftów lub wentylatorów, zalanie pomieszczeń, pęknięcie rur, odpadnięcie tynku lub muru, załamanie balustrad itp., właściciel ma prawo zarządzić niezbędne roboty w celu przeciwdziałania tym wypadkom bez pietnastodniowego uprzedzenia lokatora.

§ 14. Lokator nie może przysługujących mu praw z niniejszej umowy odstępować osobom trzecim, ani podnajmować lokalu w całości lub w części bez wyraźnej na piśmie zgody właściciela domu, pod nieważnością wbrew temu zawartych umów i pod rygoerm rozwiązania z jego, lokatora, winy umowy niniejszej.

§ 15. W kwartale, poprzedzającym termin opuszczenia lokalu, lokator nie może wzbraniać oglądania lokalu w dni powszednie między godziną 16 a 19 osobom, życzącym sobie wziąć lokal w najem.

§ 16. Koszty aktu niniejszego ponosi lokator.

Akt niniejszy stawającym odczytany... Wypis aktu należy wydać każdej ze stron. Pobrano w gotowiźnie 1% opłaty stemplowej 108 złotych, tytułem 10% nadzwyczajnego dodatku 10 zł. 80 gr., na rzecz miasta... i na rzecz notarjusza (art. 4 taksy not.) ..złotych.

(art. 1708, 1709, 1711, 1713, 1714, 1717 — 1762 K.C. i art. 88 ust. stemp.)

62) Najem przedsiębiorcy robót.

Stawili się: 1) Kazimierz Witkowski i 2) Wicenty Ostrowski i zawarli akt osnowy następującej:

§ 1. Kazimierz Witkowski oświadczył, iż jest właścicielem nieruchomości w Warszawie, na Pradze przy zbiegu ulic Saskiej i Irlandzkiej położonej, oznaczonej Nr. hipotecznym 2248. — Aktem niniejszym Kazimierz Witkowski powierza a Wicenty Ostrowski podejmuje się budowy na placu powyższej nieruchomości dwupiętrowego murowanego domu mieszkalnego według podpisanych przez strony i dołączonych do aktu niniejszego planu i kosztorysu wykonawczego za sumą ryczałtową 250.000 złotych, która żadną miarą nie może ulec zmianie w sensie zwiększenia, chociażby w trakcie budowy nastąpiło podrożenie materjałów, czy też robocizny.

§ 2. Suma powyższa 250.000 złotych płatną jest w następujących terminach:

1) 120.000 złotych po wyprowadzeniu wszystkich murów zewnętrznych i pokrycia dachu dachówką, po wymurowaniu ścian wewnętrznych działowych, obszadzeniu futryn i schodów klatki schodowej;

2) 50.000 złotych po wyprawieniu ścian i sufitów, po okuciu i oszkleniu drzwi oraz okien, po postawieniu wszystkich pieców, założeniu podłóg i posadzek;

3) 30.000 złotych po zmontowaniu kanalizacji, wodociągów i wanien, po przeprowadzeniu instalacji gazowej i pieców gazowo-wannowych oraz przeprowadzeniu instalacji elektrycznej bez armatur;

4) 30.000 złotych po pomalowaniu ścian i sufitów klejowo oraz okien i drzwi olejno, po kompletnem wykończeniu wszystkich pomieszczeń i urządzeń technicznych, wycyklinowaniu podług, uprzątnięciu gruzów i śmieci, doprowadzeniu budowy domu do stanu zamieszkania, po uporządkowaniu podwórza, usunięciu szopy, narzędzi i materjałów budowlanych oraz po sprawdzeniu przez wyznaczonego z ramienia właściciela architekta, że roboty zostały wykonane zgodnie z planem i kosztorysem;

5) reszta, a mianowicie 20.000 złotych po upływie sześciu miesięcy od daty ostatecznego przejęcia domu przez właściciela i po stwierdzeniu, że wszystkie urządzenia i instalacje należycie funkcjonują. Gdyby w tym okresie sześciomiesięcznym wynikła konieczność naprawy nie z powodu wypadków siły wyższej, przedsiębiorca winien napraw tych dokonać bezzwłocznie własnym kosztem, w przeciwnym bowiem razie dokona tego właściciel domu, potrącając poniesione koszty z należnej przedsiębiorcy sumy.

§ 3. W razie konieczności wykonania robót, nieprzewidzianych w planie i kosztorysie, przedsiębiorca obowiązuje się je wykonać na podstawie cen jednostkowych, uzgodnionych z właścicielem domu, a zaś w razie nieuzgodnienia, wykona je podług cen obliczonych na podstawie analizy Magistratu m. st. Warszawy na dany okres wykonywania robót dodatkowych.

§ 4. Ostrowski obowiązuje się wykonać roboty z najlepszego materjału przy użyciu sił fachowych roboczych i bierze na siebie całkowitą odpowiedzialność za solidne wykonanie robót.

§ 5. Termin wykonania całości robót ustala się na dzień 1 września roku bieżącego. — Niezachowanie powyższego terminu z winy przedsiębiorcy pociągnie za sobą karę konwencjonalną w wysokości półprocentu od kosztu niewykonalnych robót za każdy tydzień opóźnienia karę tą właściciel będzie miał prawo potrącić przy ostatecznym obrachunku (§ 2 p. 5). — Nadto w razie niedotrzymania terminu przez przedsiębiorcę i z jego winy, właścicielowi przysługiwać będzie prawo, prócz ściągnięcia kary konwencjonalnej, uznania umowy w stosunku do niewykonanych robót za rozwiązaną z winy przedsiębiorcy. W tym ostatnim wypadku właściciel władnym będzie prowadzić roboty w dalszym ciągu na koszt przedsiębiorcy sposobem, jaki uzna za właściwy, przyczem wszelkie powstałe z tego powodu straty, jak również różnicę ewentualnej zwyżki oraz koszty wykonania robót poniesie przedsiębiorca.

§ 6. Przedsiębiorca odpowiada za szkody, wynikłe w czasie robót z jego winy lub z winy jego pracowników i robotników. Również odpowiada za wszelkie szkody w urządzeniach miejskich oraz osobom trzecim, jakoteż w stosunku do pracujących na budowie osób, ponosząc z tego tytułu wszelkie opłaty ubezpieczeniowe od nieszczęśliwych wypadków, bezrobocia, opłaty do kasy chorych i t. p.

§ 7. Koszty aktu tego ponoszą strony wspólnie.

Akt niniejszy stawającym odczytany... Wypis aktu należy wydać każdej ze stron. Suma ryczałtowa ustalona została na 250.000 złotych, a zaś kosztorys robót zamyka się w sumie 232.500 złotych, wynagrodzenie zatem przedsiębiorcy wynosi 17.500 złotych. Ponieważ Ostrowski umowę tę zawiera w zakresie swego przedsiębiorstwa, podlegającego podatkowi przemysłowemu, przeto opłatę stęmplową wymierzono w stosunku 0,2% od wynagrodzenia, tojest. od sumy 17.500 złotych. Pobrano w gotowiźnie opłaty stemplowej 35 złotych, tytułem 10% nadzwyczajnego dodatku 3 złote 50 groszy, na rzecz miasta ...złotych i na rzecz notarjusza...

(art. 1708, 1710, 1711, 1779, 1787 — 1799 Kod. Cyw.; art 90 p. a. ust. stempl.).

USTAWY I ROZPORZĄDZENIA.

Segregacja wierzytelności

na parcelowanych nieruchomościach ziemskich.

(*x. y.*) Rozporządzenie Prezydenta Rrzplitej (Dz. U. Nr. 72 poz. 654) o segregacji wierzytelności na nieruchomościach ziemskich, parcelowanych w celu spłaty uciążliwych zobowiązań, wiąże się ściśle z ustawą z dnia 12 marca r. b. o ułatwieniu spłaty uciążliwych zobowiązań, obciążających gospodarstwa rolne (Dz. U. Nr. 25 poz. 211), o której pokrótce w swoim czasie informowaliśmy.

Rzeczone rozporządzenie reguluje sprawę wierzytelności ciążących na dobrach, które mają być oddłużone w drodze parcelacji. Rozporządzenie zna 4 sposoby takiego oddłużenia:

a) przez bezciężarowe wydzielenie parcelowanej części nieruchomości w ramach obowiązujących przepisów prawnych, b) przez dobrowolną i c) przymusową segregację wierzytelności, oraz d) drogą przymusowej segregacji między rozparcelowane działki i pozostałą częścią wierzytelności.

Dłużnik w razie zachodzącej potrzeby przymusowej segregacji wierzytelności składa stosownej treści wniosek do Okręgowego Urzędu Ziemskiego załączając: 1) zaświadczenie wojewody, 2) świadectwo hipoteczne, 3) szczegółowy spis wierzycieli wraz z ich adresami oraz 4) plan przeznaczonej do do parcelacji części.

Szacunek części parcelowanej i części pozostałej przy właścicielu ustala się przy pomocy biegłych i to przed złożeniem wspomnianego wniosku do O.U.Z., winien być on bowiem uwidoczniony już w owem zaświadczeniu wojewody. Cena szacunkowa winna odpowiadać możliwościom rynku i przeciętnej cenie ziemi w pięcioleciu 1926/27 i 1930/31 w danej okolicy. Po otrzymaniu wniosku o dokonanie segregacji O. U. Z. wnosi odpowiednią wzmiankę do Hipoteki, co ma ten skutek, że wpisy następne obciążają tylko część dóbr pozostałą przy właścicielu. Po dokonaniu segregacji wierzytelności albo w razie niedojścia jej do skutku adnotację się wykreśla. Po złożeniu wniosku o dokonanie przymusowej segregacji wierzytelności O. U. Z. zawiadamia wszystkich wierzycieli, (co się nazywa konwokacją), doręczając im jednocześnie, przewidziane w art 7 Rozporządzenia szczegółowe dane. Zawiadomienie następuje listem poleconym za recepisem zwrotnym, a po otrzymaniu recepisu treść zawiadomień będzie ogłoszona w „Monitorze Polskim".

Każdy wierzyciel może w ciągu 7 dni od daty tego ogłoszenia złożyć w O. U. Z. w zapieczętowanej kopercie zaofiarowaną przezeń za parcelowaną część nieruchomości cenę. Mogą się tworzyć i grupy wierzycieli-nabywców. Wraz ze złożeniem takiego oświadczenia składa się do depozytu Państwowego Banku Rolnego wadjum w wysokości 10% oferowanej sumy.

Po otwarciu kopert O. U. Z. wydaje niezaskarżalną decyzję o wyznaczeniu nabywcy, którym może być tylko osoba oferująca najwyższy szacunek, a z pośród osób ofiarujących jednakowy szacunek pierwszeństwo przysługuje osobie, mającej wyższy numer hipoteczny.

W ciągu 14 dni od daty wyznaczenia nabywcy winien on wpłacić do depozytu P. B. R. resztę sumy zaofiarowanej mniej własna wierzytalność, której wysokość na daną działkę będzie ustalona orzeczeniem O. U. Z.

Przewidziana w Rozp. spółka wierzycieli winna swój analogiczny rachunek w terminie 10 dni przedstawić O. U. Z celem zatwierdzenia. Niewpłacenie w terminie zaofiarowanej ceny skutkuje przepadek wadjum na rzecz właściciela.

Po wpłaceniu szacunku nowonabywca wstępuje w posiadanie, przy czem otrzymuje od O. U. Z. orzeczenie o przewłaszczeniu, na zasadzie którego następnie przepisanie tytułu własności w Hipotece, po uprzedniem jednak wniesieniu opłat aljenacyjnych, skarbowych i komunalnych, w wysokości, przewidzianej przy przewłaszczeniach parcelacyjnych.

Do szczegółów omawianego Rozporządzenia jeszcze powrócimy.

PORADNIK

KANCELARJA NOTARJUSZA DR. JAGIELSKIEGO W POZNANIU.

(n.) Taksa notarjalna, obowiązująca na obszarze ziem b. zaboru rosyjskiego, objęta jest ustawą z dnia 23 marca 1929 r. (Dz. Ust. Nr. 27, poz. 275). We wzorze aktu Nr. 57, zamieszczonym w Nr. 24 *(32)* pisma, wynagrodzenie notarjusza oparte jest na art. 4 taksy, któremu odpowiada § 7 taksy notarjalnej z 14 kwietnia 1930 r., obowiązującej na ziemiach b. zaboru niemieckiego, z tytułu samego przelewu udziałów, i na art. 5-b, któremu odpowiada § 9-b taksy tamtejszej, z tytułu dokonanej w tymże akcie akceptacji cesji przez spólników zainteresowanej spółki. Wydaje się więc, ponieważ art. 2 taksy z 1929 r. i § 2 taksy z 1930 r. przewidują jednakowe stawki, jak również art. 4 pierwszej taksy i § 7 drugiej taksy ustanawiają jednakową skalę (½ opłaty, przewidzianej w art. 2 czy w § 2), a dalej i art. 5-b z 1929 r. odpowiada co do akceptacji umowy zawartej § 9-b z 1930 r., że wynagrodzenie notarjusza za sporządzenie podanego w Nr. 24 *(32)* pisma przykładowego aktu przelewu (cesji) udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością byłoby jednakowe czy w Poznaniu, czy w Warszawie.

KANCELARJA NOT. D. W RÓWNEM.

(n) Z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 17 marca 1932 roku, t. j. z dniem 1 kwietnia r. b. notarjusze za pobór podatku komunalnego od protestów wekslowych mają prawo pobierać tylko 2% wynagrodzenia.

B. TYSZKA W SZCZUCZYNIE-BIAŁOST.

(j. sz.) 1) Jeśli Polak przyjął obywatelstwo Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej, to tem samem z mocy art. 1 i 11 Ustawy z dn. 20 stycznia 1920 r. o obywatelstwie Państwa Polskiego (Dz. Ust. R. P. Nr. 7 z 1920 r. poz. 44) utracił obywatelstwo polskie, a więc dla nabycia nieruchomości położonej w Polsce winien uzyskać zezwolenie.

2) Pytanie, dotyczące przestrzeni nieruchomości, przy której nie jest wymagane zezwolenie Urzędu Ziemskiego na sprzedaż, znalazło wyjaśnienie w orzeczeniu Sądu Najwyższego, ogłoszonem w Nr. 24 *(32)* pisma na str. 9.

(n.) 3) Z odpowiedzi, istotnie mylnie zaadresowanej, a ogłoszonej w Nr. 26 *(34)*, jasno wynika, że stanowisko rejenta, przedstawione w zapytaniu, nie jest, jak mniemamy, uzasadnione.

CZYTELNIKOWI W KOLE.

(j. sz.) Dokonana pomyłka co do daty sporządzonego testamentu, nie skutkuje nieważności odwołania. Testatorka w akcie wskazała notarjusza, który sporządzał testament, a ponieważ innych testamentów u tegoż notarjusza ta osoba nie sporządzała, przeto widocznie ten testament miała na myśli, dokonywując odwołania.

Zawarte w akcie sprzedaży przekazy są umową na korzyść trzeciego, przewidzianą w art. 1121 K. C., a więc osoby obdarowane (te, na czyją rzecz uczyniono przekazy) mogą nawet i po śmierci darczyńcy dokonać akceptacji.

O ile zmarła nie pozostawiła krewnych do 12 stopnia, to w myśl art 755 i 767 K. C. cały spadek należy do pozostałego przy życiu współmałżonka, a w razie pozostawienia przez zmarłą krewnych, część należną współmałżonkowi określa art. 233 K. C. P.

Jeśli osoby, na rzecz których uczyniono przekazy, nie oświadczyły, że chcą z tych przekazów skorzystać, to spadkobiercom zmarłej, a w tej liczbie i jej mężowi przysługuje z mocy art. 1121 i 1122 K. C. prawo odwołania tych przekazów.

Z techniki kancelaryjnej.

O numeracji wykazów wpływów.

Notarjusz prowadzi wykaz wpływów na dochód Ministerstwa Skarbu, według obowiązującego wzoru. Do wykazu tego zapisuje wszelkie kwoty, pobrane na mocy ustawy o opłatach stemplowych. Notarjusze mający siedzibę na obszarach, na których obowiązuje kodeks cywilny francuski lub prawo cywilne rosyjskie, zapisują nadto do wykazu wpływów kwoty, pobrane tytułem podatku od darowizn.

W kolumnie I rozpoczyna się z początkiem każdego okresu budżetowego (od 1 kwietnia do 31 marca następnego roku) nowa numeracja.

W tym przedmiocie pozycje wykazu wpływów należy kontynuować przez cały rok budżetowy, wystawiając pierwszego kwietnia Nr. pozycji 1 i w dalszym ciągu należy prowadzić tę numerację aż do dnia 31 marca roku następnego, a nie do nowego roku kalendarzowego, jak to czynimy z numeracją repertorjum. W każdym zaś przypadku nie należy wystawiać nowej pozycji wykazu co miesiąc. W deklaracji, składanej co tydzień przy wpłacaniu opłat stemplowych do Kasy Urzędu Skarbowego, należy również wpisywać pozycje wykazu wpływów, a nie numer repertorjum.

W. G.

(i. ch.) W myśl § 59 Rozporządzenia Ministra Skarbu z dn. 20 listopada 1926 r. (Dz. U. Nr. 123, poz. 713) nową numerację w kolumnie pierwszej wykazu wpływów na dochód Ministerstwa Skarbu należy rozpoczynać z początkiem każdego okresu budżetowego, i pod tym względem niema właściwie żadnych wątpliwości, choć w praktyce nieraz dzieje się odmiennie.

Płatność weksłu w walucie zagranicznej.

Nie zgadzam się na wykładnię art. 40 ust. weksl. w sposób, podany w Poradniku „Nota-Teki Nr. 25 *(33)* — (w odpowiedzi not. Zaborowskiemu w Izbicy). Jeżeli w wekslu wypisana jest waluta obca efektywna, posiadacz wekslu ma prawo żądać zapłaty w efektywnej walucie obcej, a w razie odmowy założyć protest z powodu niezapłaty. Jest to nie tylko konsekwencja zgody na to akceptanta, który przez przyjęcie wekslu w efekt. walucie do zapłaty musi dokładnie ze zobowiązania wywiązać się, lecz co ważniejsza, przepisu samej ustawy, nie dozwalającego odmiennej intepretacji: ...„chyba, że wystawca zastrzegł, że zapłata ma być uiszczona w oznaczonej walucie". Dalsze zdania art. 40 aż do końca ust. 1 odnoszą się do reguły, nie do wyjątku, przytoczonego wyżej w cudzysłowie.

To samo dotyczy zobowiązań cywilnych wogóle. Kto zobowiązał się zapłacić pewną kwotę w walucie obcej, musi to uczynić pod rygorem przymusu, w tych bowiem wypadkach zobowiązanie się do zapłaty waluty obcej równa się zobowiązaniu do świadczenia poprostu rzeczy zamiennych, nie pieniędzy. Dolary, franki itp. w tym wypadku tylko towar. W następstwie tego ferują sądy polskie wyroki, zobowiązując pozwanego do zapłaty tego rodzaju towaru bezwarunkowo i nigdy z tego powodu żaden sąd wyższy wyroku nie zmienił.

Brzmią zatem wyroki (przynajmniej u nas, w b. z. austr.) bez dalszych dodatków: „zasądzić od X sumę 1000 dol. St. Zj. A. P." i nic więcej.

...i...w.

Przez zastrzeżenie.

Wstęp wzbroniony!

Na drzwiach wejściowych do hipoteki ziemskiej w Warszawie widnieje osobliwe obwieszczenie mniej więcej treści następującej: „Wstęp do hipoteki ziemskiej wszystkim handlującym surowo wzbroniony!"

W myśl art. 1 Kodeksu Handlowego „handlującymi są ci, którzy czynności handlowe wykonywują i jako zwykłe swe zatrudnienie je traktują".

Oczywiście napis na drzwiach hipoteki stołecznej nie stosuje się do tych handlujących z art. 1 Kodeksu lecz do pospolitych handlarzy - domokrążców. To też to trzeba napisać, bo obecna redakcja zbytnią zręcznością nie grzeszy.

O art. 1111 U. P. C.

Kilka słów odpowiedzi.

Z powodu notatki w Nr. 24 „Nota-Teki" p. t. „Błędne instrukcje komorników sądowych" uważało czasopismo „Egzekucja Sądowa" za stosowne wystąpić w Nr. 9 z dn. 1 września b. r. z repliką, poddającą w wątpliwość „opanowanie przedmiotu" przez autora aż... wypadu na komorników w rzeczonej „mętnej" notatce.

Już jednak samo powołanie się w niej na art. 1111 U. P. C. świadczy, że w danym wypadku chodziło o zwrócenie uwagi na okoliczność, iż pomimo wyraźnego brzmienia artykułu tego, że obowiązek dostarczenia dokumentów do opisu nieruchomości w drodze egzekucji leży na dłużniku, a nie na wierzycielu, żądania odwrotne niejednokrotnie stawia praktyka, co właśnie wywołało notatkę w „Nota-Tece" z dalszem powołaniem się na art. 23, 122 i 123 ust. not., zabraniające rejentom wydawania odpisów aktów osobom, nie mającym w nich udziału.

Skoro jednak rzeczona notatka dostrzeżona została przez organ zawodowy komorników sądowych, mniemać należy, że cel jej został osiągnięty, a tem samem sprawa wyczerpana. *W. W.*

Łęczna, we wrześniu 1932 r.

Podatek nadzwyczajny

Wpływy w sierpniu r. b.

Według danych tymczasowych wpływy z podatku nadzwyczajnego od niektórych zajęć zawodowych (rejentów, pisarzy hipotecznych i komorników) w miesiącu sierpniu r. b. wynosiły z całego obszaru Państwa 69.000 złotych, gdy tymczasem preliminowano z tego źródła na ten miesiąc 150.000 złotych. A więc rzeczywisty wpływ z tego osobliwego źródła podatkowego nie osiągnął w sierpniu nawet 50% wpływu preliminowanego.

Jak zaznaczaliśmy już, w lipcu r. b. podatek nadzwyczajny dał 108.000 złotych.

Z zestawienia tych cyfr widać też, jak wyjątkowo źle ułożył się sierpień dla kancelarji notarjalnych i hipotecznych. Istotnie, wiemy to z doświadczenia i obserwacji.

SPRAWY PERSONALNE.

Mianowania.

Krzyżanowski Józef, emerytowany vice-prezes Sądu Apelacyjnego w Krakowie, mianowany notarjuszem w Jaśle z dniem 1/X.32 r.

Jabłoński Włodzimierz, emerytowany vice-prezes Sądu Apelacyjnego w Krakowie, mianowany notarjuszem w Krakowie-Podgórzu z dniem 1/X.32 r.

Zaniewski Aleksander, prokurator Sądu Okręgowego w Siedlcach, mianowany notarjuszem w Prużanie.

Delegacje.

Jasiński Michał, sędzia Sądu Okręgowego w Siedlcach, delegowany do pełnienia obowiązków notarjusza w Bełchatowie z dniem 15/X.32 r. do odwołania

Zwolnienia.

Oświecimski Antoni, notarjusz w Dokszycach, zwolniony z urzędu (dyscyplinarnie).

*

Taraborkin Aleksander, notarjusz w Tuszynie, zmarł dnia 2/IX.32 r.

Obsada hipoteki stołecznej.

Jak donosiliśmy w ostatnim numerze, stanowisko po długoletnim pisarzu hipotecznym w Warszawie p. Wacławie Anteckim, który przechodzi na notarjat, obejmuje czasowo z dniem 1 października r. b. w charakterze p. o. pisarza hipotecznego p. Sędzia Stefan Sadkowski.

Ze względu na zrozumiałe zainteresowanie koło sprawy obsady hipoteki stołecznej podajemy, że p. Sędzia Stefan Sadkowski, urodzony w 1876 roku, ukończył studja uniwerstyckie w Petersburgu, przez 13 lat był adwokatem, od 1923 do 1926 r. podprokuratorem Sądu Okręgowego w Sosnowcu, a od 1926 r. jest sędzia Wydziału Karnego w tymże Sądzie. Jako sędzia i jako obywatel, biorący czynny udział w różnych pracach społecznych, p. Stefan Sadkowski zaskarbił sobie wysoką pozycję w opinji społeczeństwa Zagłębia Dąbrowskiego.

Nowe notarjaty.

Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dniem 15 września r. b. utworzona została trzecia Kancelarja notarjalna w Tarnowie.

Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dniem 15 września r. b. zniesiona została Kancelarja notarjalna w Peczeniżynie w okręgu sądu okręgowego w Kołomyji, natomiast utworzona została trzecia Kancelarja notarjalna w Kołomyji.

Książki i czasopisma.

Kieszonkowa Bibljoteka Ustaw. Wydawnictwo Księgarni Prawniczej. Warszawa 1932. — W tym pożytecznym cyklu wydawniczym, ogłaszającym w podręcznej formie teksty nowych ustaw, ukazały się ostatnio następujące tomiki:

Ustawa o ochronie lokatorów z uwzględnieniem wszelkich zmian i uzupełnień, objaśniona orzecznictwem Izby I Sądu Najwyższego.

Trzy ustawy sanacyjno-rolnicze (o ulgach w egzekucji sądowej, o ułatwieniu spłaty uciążliwych zobowiązań, w sprawie wykonywania planów parcelacyjnych).

Przepisy o kosztach sądowych w apelacjach: warszawskiej, lubelskiej i wileńskiej (tekst jednolity z uwzględnieniem wszystkich zmian i uzupełnień oraz z przepisami związkowemi), objaśnione orzecznictwem Izby I Sądu Najwyższego.

Kodeks Karny z 1932 roku z Prawem o wykroczeniach, przepisami wprowadzającemi oraz utrzymanemi w mocy przepisami Kodeksów Karnych dzielnicowych.

Ogłoszenia.

Kierownik pisma: *WIKTOR NATANSON.* **Redaktor:** *ALOIZY PIOTROWSKI.*
Wydawca: *ZWIĄZEK PRACOWNIKÓW NOTARJATU I HIPOTEKI, ZARZĄD GŁÓWNY.*

Zakł. Graf. B. Pardecki i S-ka. Warszawa, ul. Żelazna 56, tel. 322-00.